

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007
Leibengerstraße (östlich),
Mittbacher Straße (nördlich),
Bahnlinie München-Ost – Simbach/Inn (südlich),
Erdinger Straße (westlich)
(Teiländerung des Beb. Pl. Nr. 1417a, Teilbereich I)
15. Stadtbezirk Trudering-Riem**

**Konzeptausschreibung des Bauquartiers WA
für freifinanzierte sowie im München Modell-
Eigentum zu errichtende Wohnungen/Reihenhäuser**

Ausschreibungsbeschluss

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04567

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007 mit Vergabefläche

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.12.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Vergabefläche.....	2
3. Wohnbauarten.....	3
4. Ausschreibung für Baugemeinschaften.....	4
5. Verkaufspreise.....	4
6. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren	4
6.1 Grundvoraussetzungen.....	5
6.2 Festlegung der Auswahlkriterien.....	5
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	7

I. Vortrag der Referentin

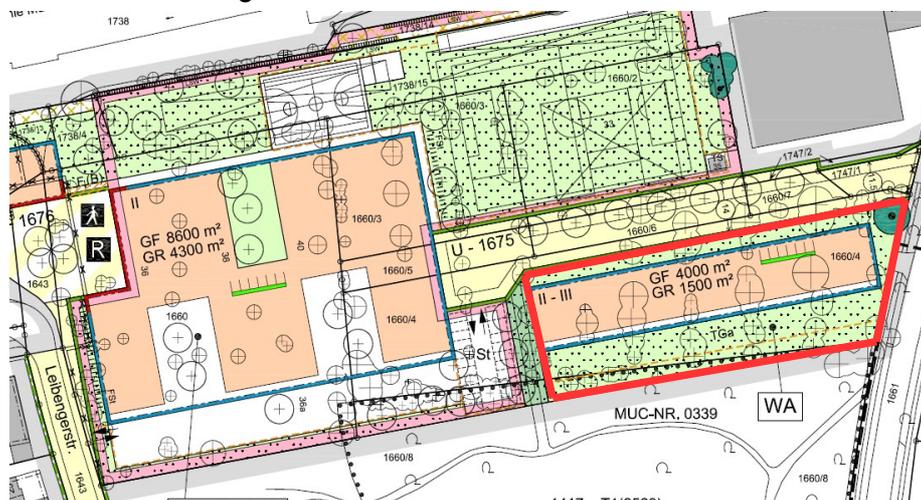
Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007 - Leibengerstraße (östlich), Mittbacher Straße (nördlich), Bahnlinie München-Ost – Simbach/Inn (südlich), Erdinger Straße (westlich) (Teiländerung des Beb. Pl. Nr. 1417a, Teilbereich I) - weist östlich des Grundschulneubaus am Ilse-von-Twardowski-Platz ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Dieses Bauquartier soll zur Errichtung von freifinanzierten sowie im München Modell-Eigentum geförderten Wohnungen bzw. Reihenhäusern ausgeschrieben werden.

2. Vergabefläche

Das nun auszuschreibende Bauquartier WA liegt südlich der Elisabeth-Bearlein-Straße (vormals U-1675) im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2007. Die Fläche wurde bis September 2015 durch die Baustelleneinrichtung des Grundschulneubaus am Ilse-von-Twardowski-Platz genutzt und kann nun zur Errichtung der Wohnbebauung ausgeschrieben werden. Das Bauquartier umfasst einen Bauraum von 4.000 m² Geschossfläche (GF) und eine Grundstücksfläche von 3.686 m², was einer Geschossflächenzahl von 1,09 entspricht. Der Bebauungsplan gibt die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss vor. Somit können im Bauquartier WA – an Stelle des Geschosswohnungsbaus – auch Reihenhäuser errichtet werden.



3. Wohnbauarten

Entsprechend den Festlegungen des Stadtrates für Wohnbauarten auf städtischen Grundstücken in „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187) würde für den Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2007 die übliche Quote von 50 % an gefördertem Wohnungsbau (30 % in der Einkommensorientierten Förderung EOF und 20 % im München-Modell) zum Tragen kommen.

Wie bereits im Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2007 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10153) dargestellt, sind das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach eingehender Prüfung zur Auffassung gelangt, dass die Förderquote im Planungsgebiet Leibengerstraße trotz weiterhin hoher Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen und zunehmender Flächenknappheit, anzupassen ist. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass in der Umgebung bereits ein hoher Anteil an geförderten Mietwohnungen für die unteren Einkommensgruppen vorhanden ist, der sich durch das geplante Projekt an der Mittbacher Straße noch weiter erhöhen würde.

Um einen Beitrag zu einer sozial stabileren Bewohnerstruktur in diesem Bereich zu leisten, wurde in gemeinsamer Abstimmung zwischen den Referaten festgehalten, die Förderquote von 50% beizubehalten, dem Stadtrat aber zu empfehlen, diese ausnahmsweise und ausschließlich in Form von Wohnungen/Reihenhäusern im München Modell-Eigentum für Selbstnutzerinnen und -nutzer zu realisieren. Die übrigen 50% der Geschossfläche im Bauquartier stehen für den freifinanzierten Bau von Wohnungen bzw. Reihenhäusern zur Verfügung. Entsprechend dieser Ausführungen hat der Stadtrat mit dem o.g. Satzungsbeschluss Folgendes beschlossen (Auszug): Ziffer 3: „Einer Abweichung von Ziffer 7 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012 zur Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V – 2012-2016“ (Förderquote 30% EOF, 20% München Modell auf städtischen Grundstücken) wird gemäß den Ausführungen unter Buchst. C) des Vortrages der Referentin, wonach eine Förderquote von 50% ausschließlich nach dem München Modell realisiert wird, zugestimmt.“

Die Wohnbauarten im Bauquartier WA teilen sich wie folgt auf:

Wohnbauarten	in % der Gesamt-GF	in m ² GF ca.	Einheiten Wohnungen / Häuser (rechnerisch)
freifinanziert	50	2.000	18 / 12
München-Modell-Eigentum	50	2.000	18 / 12

4. Ausschreibung für Baugemeinschaften

Das Bauquartier WA bietet Baurecht für insgesamt ca. 36 Wohnungen (oder 24 Reihenhäuser).

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts bietet es günstige Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Baugemeinschaftsvorhabens, da Baugemeinschaften kleinere Projekte mit bis zu 40 Wohneinheiten bevorzugen. Es wird daher vorgeschlagen, das Grundstück für private Baugemeinschaften auszuschreiben.

5. Verkaufspreise

Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau im München Modell-Eigentum werden zu einheitlichen Festpreisen ausgeschrieben.

Diese sind je nach Einkommen des Käuferhaushalts:

- beim München Modell-Eigentum 1: 375,- €/m² GF
- beim München Modell-Eigentum 2: 525,- €/m² GF
- beim München Modell-Eigentum 3: 675,- €/m² GF (jeweils erschließungsbeitragsfrei)

Im Rahmen der Konzeptausschreibung wurde das städtische Bewertungsamt darüber hinaus beauftragt, zeitnah zur Ausschreibung den Verkehrswert des Flächenanteils zur Errichtung der freifinanzierten Wohnungen und/oder Reihenhäuser zu ermitteln. Vor dem Hintergrund dynamisch steigender Grundstückspreise auf dem Münchner Immobilienmarkt ist eine möglichst zur Ausschreibung zeitnahe Verkehrswertermittlung ratsam. Im weiteren Vergabeverfahren kann sich wegen eines u.U. zu langen Zeitraumes zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Abschluss der Kaufverträge die Notwendigkeit einer Aktualisierung des vorhandenen Gutachtens ergeben, um eine Unterwertveräußerung zu vermeiden (Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung).

Für den Ausschreibungsbeschluss ist daher der Hinweis ausreichend, dass die noch zu ermittelnden Verkehrswerte als Verkaufspreise im Exposé der jeweiligen Ausschreibung genannt werden. Der Ausschreibung können dann aktuelle, erst kurzfristig vorher durch das städtische Bewertungsamt ermittelte Verkehrswerte zugrunde gelegt werden.

6. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren

Wie im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München V“ vorgesehen, sollen bei der Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen überwiegend Konzeptausschreibungen durchgeführt werden. In der ersten Stufe des Konzeptausschreibungsverfahrens werden niederschwellige Anforderungen in Form der unten aufgeführten Grundvoraussetzungen vorgegeben, die zwingend mit dem Kaufangebot anzuerkennen sind (siehe Ziffer 6.1 des Vortrages).

Erst im nächsten Schritt (zweite Stufe des Verfahrens) erfolgt die Vergabeentscheidung auf der Basis von Auswahlkriterien (siehe Ziffer 6.2 des Vortrages). Die Ausschreibungstexte und Auswahlkriterien für das oben beschriebene Bauquartier sind auf die spezifischen Belange der Zielgruppe „Baugemeinschaften“ sowie auf die Vorgaben bezüglich der zu realisierenden Wohnbauarten abgestimmt.

6.1 Grundvoraussetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Grundvoraussetzungen stellen die erste Stufe des zweistufigen Ausschreibungsverfahrens dar. Zwingender Bestandteil der Kaufangebote ist die erklärte Bereitschaft, die nachfolgend aufgeführten Punkte als bindend anzuerkennen:

- Kaufpreisanerkenntnis des aktuellen Festpreises (Verkehrswert für freifinanzierten Wohnungsbau und Festpreise für München-Modell-Eigentum)
- Errichtung der Wohnungen bzw. Reihenhäuser ausschließlich zur Selbstnutzung durch die Mitglieder der Baugemeinschaft
- Anerkenntnis für alle Wohnungen und Reihenhäuser die Wohnflächenobergrenzen der Ziffern 34.5 und 34.6 der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) einzuhalten (Ziffer 34.5 Satz 4 WFB wird ausdrücklich ausgeschlossen). Als Obergrenze werden in der Regel für Wohnungen max. 120 m² bzw. bei Reihenhäusern max. 130 m² Wohnfläche (Wfl.) zugelassen (sparsamer Wohnflächenverbrauch)
- Bereits zum Zeitpunkt der Grundstücksbewerbung muss eine Kerngruppe aus mindestens 8 Mitgliedern vorhanden sein (Mindestgröße der Baugemeinschaft)
- Anteil München Modell-Eigentum 50% / Anteil freifinanzierte Wohnungen und/oder Reihenhäuser 50%
- Einhaltung der einschlägigen Förderbestimmungen für München Modell-Eigentum
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ (u.a KfW-Effizienzhaus 70)
- Anschluss an die Fernwärmeversorgung

Die Grundvoraussetzungen werden in den Kaufverträgen ebenso wie die nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien vertraglich vereinbart und - sofern möglich - dinglich gesichert.

6.2. Festlegung der Auswahlkriterien

Die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens ist als Konzeptausschreibung vorgesehen. Es werden von den Bewerberinnen und Bewerber über die Grundvoraussetzungen der ersten Stufe hinausgehende Angebote zu den dargestellten Auswahlkriterien erwartet.

Zum Vergleich der konkurrierenden Bewerbungen werden diese nach einer vorab festgelegten Bewertungsmatrix ausgewertet.

Kriterien zur Konzeptqualität:	maximal bis zu
Wohnungspolitisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • kostengünstiges Bauen (Kostenobergrenze) 	25 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen • Darstellung flächensparender Wohntypologien (mit Schwerpunkt Familienwohnen) 	25 Punkte
Energetisches Kriterium <ul style="list-style-type: none"> • KfW-Effizienzhaus 55 oder besser 	15 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen höher als 10% • Regenwassernutzung • bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter/Fledermäuse 	15 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Größe und Stabilität der Baugemeinschaft (über die Grundvoraussetzungen hinaus) • Soziales Konzept der Baugemeinschaft 	20 Punkte
Summe:	100 Punkte

Sollte nach Auswertung der eingegangenen Angebote Punktegleichheit bestehen, so entscheidet das Losverfahren.

Das Kommunalreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Katalog der Fälle der Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse sieht für den Zuständigkeitsbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Grundstücksvergabe keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor. Der Bezirksausschuss 15 Trudering-Riem hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bauquartier WA des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2007 – Leibengerstraße (östlich), Mittbacher Straße (nördlich), Bahnlinie München-Ost – Simbach/Inn (südlich), Erdinger Straße (östlich) - mit den in der Ziffer 6.1 des Vortrages festgelegten Grundvoraussetzungen und nach den in der Ziffer 6.2 des Vortrages dargestellten Auswahlkriterien zu den noch zu ermittelnden Verkehrswerten für die Flächen zur Errichtung von freifinanzierten Wohnungen und/oder Reihenhäusern und zu den in Ziffer 5 des Vortrages dargestellten Festpreisen für die im München Modell-Eigentum zu errichtenden Wohnungen und/oder Reihenhäuser für Baugemeinschaften auszuschreiben.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium Rechtsabteilung
3. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirks 15 - Trudering-Riem
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
6. An das Sozialreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3